

明发城市广场的价值观



项目效果图



会所透视图

踩盘 三人行

大区域利好:顶山发力

此前的顶山与桥北热火朝天的楼市相比,区域配套投入虽然也有进展,但显然与一个高起点的新城规划尚有差距。即便是较大体量的商业配套投入,也大多是开发商自发形成的。政府相应的支持并没有凸显出来。直到今年年初,浦口新城的建设正式动工,青奥会利好传来,并随着明发城市广场的开盘,顶山板块终于开始发力,江北也开始向一个多居住中心的格局迈进。

——快报记者 葛九明



性价比优势:房价不高

目前,明发城市广场周边生活配套虽成熟但档次却不高,浦口区新的行政中心迁入后,顶山的配套应该能慢慢完善起来。让我觉得有点惊喜的是,明发城市广场还将与明发滨江新城共享琅琊路小学的教育资源,如果纬三路真的能如期通车,对比对面河西的房价,明发城市广场还是值得考虑的。

——读者陈小姐



市场信心足:潜力巨大

放眼江北,10000元/平米的价格并不低,但隔江相望的河西多在1.8万—2万元/平米,升值空间给予了江北较大信心。2004年河西借十运会东风启动;2005年受国八条的影响,河西房价回调;进入2006年、2007年,河西房价飙升;2008年出现了调整;2009年突破了万元大关。地铁、规划、配套等因素的改造,对房价提升并不是短时间能体现。关键看全市或者全国的市场环境。长期来看,考虑到规划、交通利好以及众多知名房企的入驻,顶山未来应该仍有上涨空间。

——某地产机构研究部经理



明发城市广场鸟瞰图

价值读本

[价值系数一:地段] 车程多5分钟 房价省一半

“决定房地产价值的因素,第一是地段,第二是地段,第三还是地段。”这是一段耳熟能详的论断。新政之下,出于购房者对资产保值的迫切需求,地段价值论将更为凸显。

明发城市广场位于纬三路江北第一站,销售负责人告诉记者,纬七路试运行,有人自驾车通过隧道江北端驶入市区,用时不超过5分钟。由于情况相似,未来通过纬三路的过江时间也将保持

在5分钟左右。纬三路连接的定淮门与顶山镇,定淮门、清凉门、草场门共同构成龙江板块,龙江板块为公认的拥有完善配套、产品品质的高尚住宅区,且该片区的交通通行非常通畅,很好地保证了进入市区后的运行。房价方面,龙江板块的新房价格基本达到了20000—25000元/平米。而纬三路另一端则是顶山镇,未来浦口新城的核心,参照上海等其他城

市,这样的一江之隔情况,价格落差应在5000元/平米至10000元/平米,明发城市广场一期开盘均价为9800元/平米,如龙江板块均价以20000元/平米测算的话,明发城市广场应当存在至少5000元/平米的上涨空间。以该项目94平米户型为例,一江之隔,总价可省90多万。此外,由于青奥会带来的纬三路等交通配套提前完工的消息则有效保证了未来楼盘价格的稳定。

[价值系数二:配套] 第6分钟 坐拥顶山、龙江双配套

在选择购房时,在满足地段价值的同时,拥有成熟的配套,无疑能大大提升楼盘的居住价值。放眼目前南京,由于主城区房价一路高涨,更多的购房者正在将目光转向新兴板块。不管是铁心桥板块,还是板桥板块,尽管片区内已先后有数家开发企业先后入驻,一定程度上带动了片区的开发进程,但其旧城改造也并不轻松,相较于顶山,开发节奏仍然

难以出现质的飞跃。而作为明发城市广场却依托顶山镇原有的生活商业配套,尽管配套的档次仍有待提升,但在满足居住生活方面,顶山无疑具备相当的基础。5分钟到达龙江的车程,居住在明发城市广场的业主第6分钟即可享受一江之隔的龙江的完善配套。从第6分钟开始,顶山、龙江自由切换。明发城市广场的销售人员告

诉记者,明发城市广场本身就是一个有着丰富配套的30万平的大盘,项目目前拟建小高层住宅、高层商业办公楼以及幼儿园、基层社区中心等一系列物业形态的建筑,随着浦口城市地位的提升,随着纬七路等过江通道的开通,长江不再将城市分为江南、江北,而是变成一个城市中的南滨与北滨,南北滨将成为一个整体,而不是过去江北被划为城市边缘。

[价值系数三:规划] 北滨时代 浦口新城的第一标杆

对于顶山、江浦被确定为未来江北新城的核心,浦口区区长成玉祥曾这样解释,“顶山区域是未来纬三路长江大桥北落点,具有过江交通上的优势,同时顶山区域拥有较长的长江沿线,位置上正好处于中心地段,便于规划建设。”按照规划,未来顶山片区将成为新城的商贸中心,浦口区新的行政中

心在南京,行政中心带动片区内基础设施、餐饮娱乐等一系列商业配套的发展以及楼盘的销售早已不是个案,秦淮区政府附近的雅居乐花园,受益于城南整体规划,目前项目价格达20000元/平米。一个城市价值的提升,率先体现在城市标志性板块的价值的提升。随着地铁、过江隧道、世纪

金源这一超级大盘的大规模进驻,浦口新城逐渐充当起南京城市价值的代言身份和标志。而明发集团立足于明发滨江新城、明发城市广场、珍珠泉9号,更是直接将浦口新城的价值用最直接的方式,给予了非常明确的注解。而处于新城核心的顶山,北滨中心的地位不言而喻。

[价值系数四:教育] 名校联动 共享最优质资源

1994年9月4日,顺德碧桂园发展商与北京景山学校合作,开办广东碧桂园学校,停顿近2年的碧桂园楼盘销售由此走上了“快车道”,教育地产也因此应运而生。

有经验表明,在观望气氛浓厚的楼市低迷期,具备名校等独特资源的楼盘抗跌性要明

显高于其他楼盘,而当楼市回暖,名校资源往往能成为楼盘升值的最重要砝码。记者了解到,为弥补目前顶山镇教育资源不足的情况,明发城市广场还将创造性地与明发滨江新城共享琅琊路小学的教育资源,双盘联动发力,明发城市广场业主的

孩子,均可进入南京市第一小学明发滨江分校、南京琅琊路小学明发滨江分校、南京实验幼儿园·明发滨江分园。该项目销售负责人表示,明发滨江新城与明发城市广场联动之后,加上原有幼儿园、小学、中学又将立体组成一站式全名校教育。

[价值系数五:资源] 新城核心 兼得自然人文资源

江北新市区升级为江北新城,顶山板块更是将被作为一座新城的中心来打造,尽管位于新城核心,明发城市广场却同时拥有着丰富的自然人文资源。

在南京生态市建设规划纲要中,南京七大“最有价值绿线”中唯有紫金山和老山位于

城市二环线内。总面积80平方公里的老山国家森林公园更被称为“南京绿肺、江北明珠”,森林覆盖率高达80%。从明发城市广场5分钟即可到达老山,而围绕老山,以珍珠泉9号、国信自然天成、山河水为代表,是南京目前日渐成型的豪宅区。

“明发城市广场背倚12万亩的天然氧吧——老山,面朝长江,毗邻浦口公园、珍珠泉。数百年前,这里是浦邑文化的传承地,如今更是南京风景名胜最为集中的地方。地段的不可替代性,奠定了作为居住佳地的独特优势。”项目销售负责人告诉记者。

[价值系数六:品牌] 上市公司 十六年的品牌力作

作为明发城市广场的开发者,明发集团已经成长为南京重要的城市运营商之一,在南京,无论是桥北的明发滨江新城,还是南滨的明发商业广场、洪濂明发商业广场、珍珠泉9号,明发旗下的精品总是不断涌现。不仅如此,这些项目都是这座城市不可分割的一部分。

与此同时,从2002年开始,明发还将战略重点转向商业地产的开发和运营,目前开

发运营及正在开发的项目有厦门明发商业广场、无锡明发商业广场、南京明发商业广场、合肥明发商业广场、扬州明发商业广场、漳州明发商业广场、洪濂明发商业广场等。依靠“商业地产+商业巨头=城市经济”的战略联盟合作模式,与世界500强在内的国际国内大商团强强联手,明发集团已成为国内具有重大影响力的商业地产连锁品牌。应当看到,城市运营和房地

产开发有着本质的区别。这不仅是一个称谓的转化,更是一种地位、一种内涵、一种模式、一种核心竞争力、一种革命。在城市运营的思路下,以明发集团为代表的运营商们已在努力,他们开始着手于从建筑规划、物业管理、文化渗透,多角度多层次影响城市的整体格局,他们通过彰显自己高度的社会责任意识、科学严谨的经营水平,为城市的未来提供增值产品、文化和服务。

选家顾问

B2户型 84平米

该户型南北通透,会客区休息区动静区分,互不干扰,通风效果好。入户门不直接面对客厅和卧室,私密性较好。起居室与用餐区有序呼应又各自独立。主卧格局方正,加之飘窗设计,兼得实用与美观。总体来说,该两居室舒适而不失情趣,布局紧凑,空间利用率高。唯一的不足进门便是餐厅,稍显突兀。

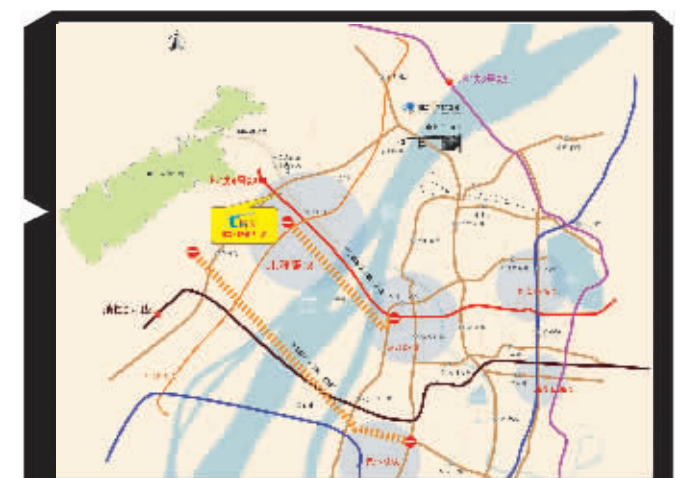


B3户型 94平米

全明户型,南北通透透亮,客厅作为家庭起居活动的中心,近3.5米的大开间,与南向敞开式阳台相通,充分保障了整个房间的通风和采光。厨房的设计充分利用阳台通风采光,与餐厅组成两个遥相呼应的空间格局。而书房、卧室均有大尺度飘窗,透明亮丽,通风采光佳。



按图索骥



地段 江北CBD浦口顶山,新行政中心
距离 纬三路江北第一站,纬七路、地铁四号线近在咫尺
环境 老山、珍珠泉、浦口公园围绕其侧
生活 城市综合体,坐享成熟配套
人文 一站式名校教育服务